

Se loger



dans la Communauté de Communes du **Pays de Thann**

- ▶ 13 communes - 20 799 habitants soit 2.9 % de la population du Haut-Rhin en 1999
- ▶ SCOT des vallées de la Thur et de la Doller en cours d'élaboration
- ▶ Appartenance au Pays Thur - Doller
- ▶ Compris dans la Zone d'Observation de l'Habitat de Cernay - Thann
- ▶ Diagnostic d'un Programme Local de l'Habitat réalisé en 2003 à l'échelle du Pays Thur - Doller



1 Influence des dynamiques démographiques, sociales et économiques sur les besoins en logements dans le territoire

- Une croissance de population comparable à la moyenne départementale
- La taille moyenne des ménages reste parmi les plus importantes ...
- Nette augmentation des ménages de petite taille ...
- ... et du nombre de familles monoparentales
- Un taux de chômage qui amorce une légère baisse après plusieurs années de hausse

2 Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

- Sensible tendance à la hausse pour la construction neuve en individuel ...
- ... ce qui profite peu aux logements de petite et moyenne taille
- Un niveau comparable de locataires des parcs privé et public
- Une offre locative publique nettement supérieure à la moyenne, concentrée à Thann
- Des efforts de production locative publique depuis 2005, principalement au profit du logement intermédiaire

3 Poids du marché local de l'habitat sur l'effort des ménages pour se loger

- Un nombre d'allocataires APL qui se maintient à un niveau élevé
- Peu de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans un logement locatif
- Une demande exprimée importante pour accéder à un logement locatif public
- Une accession aidée à la propriété qui repart à la hausse avec la réforme du PTZ en 2005

Les enjeux locaux ...

- ▶ Garantir l'attractivité résidentielle du secteur par un accroissement de l'offre globale en logement
- ▶ Tenir compte du contexte de fragilisation économique des ménages en renforçant l'offre locative à loyers maîtrisés sur l'ensemble du territoire
- ▶ Permettre aux jeunes ménages d'accéder à la propriété dans un contexte de cherté et de rareté de la ressource foncière

1

Influence des dynamiques démographiques, sociales et économiques sur les besoins en logements dans le territoire

Une croissance de population comparable à la moyenne départementale

	Population			Solde		Population provisoire 2004/2006	Evolution 1999-2004/2006
	1990	1999	Evolution 1990-1999 en %	naturel 1990-1999	migratoire 1990-1999		
Communauté de Communes	19 729	20 799	5,4	750	320	-	-
Aspach-le-Bas	869	1 080	24,3	78	133	1 250	15,7
Aspach-le-Haut	871	1 123	28,9	66	186	-	-
Bitschwiller-lès-Thann	2 052	2 123	3,5	4	67	2 131	0,4
Bourbach-le-Bas	508	563	10,8	-8	63	618	9,8
Bourbach-le-Haut	257	324	26,1	16	51	-	-
Leimbach	734	740	0,8	27	-21	813	9,9
Michelbach	232	233	0,4	3	-2	274	17,6
Rammersmatt	169	180	6,5	0	11	-	-
Roderen	817	863	5,6	3	43	860	-0,3
Schweighouse-Thann	658	683	3,8	35	-10	720	5,4
THANN	7 751	8 033	3,6	372	-90	-	-
Vieux-Thann	2 864	2 979	4,0	111	4	2 873	-3,6
Willer-sur-Thur	1 947	1 875	-3,7	43	-115	1 918	2,3
Haut-Rhin	671 319	708 025	5,5	27 632	9 074	-	-

Source: INSEE RGP 1990 et 1999, recensements provisoires 2004/2006

Une progression significative de la population âgée de 60 ans et +

	Population		
	âgée de 60 ans et + en 1990	âgée de 60 ans et + en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de Communes	4 408	5 058	14,7
Haut-Rhin	120 312	138 616	15,2

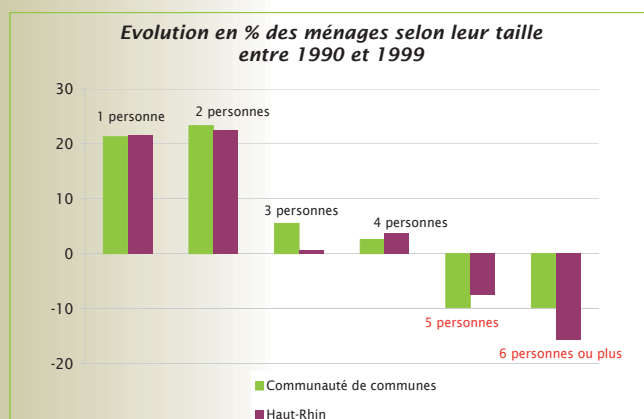
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

La taille moyenne des ménages reste parmi les plus importantes

	Ménages			Taille moyenne des ménages (en nombre de personnes)	
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)	en 1990	en 1999
Communauté de Communes	7 142	7 971	11,6	2,73	2,56
Haut-Rhin	247 617	275 671	11,3	2,65	2,51

Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Nette augmentation des ménages de petite taille ...



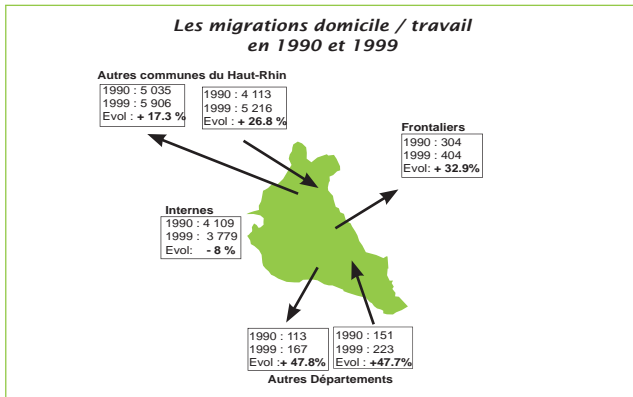
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

... et du nombre de familles monoparentales

	Familles monoparentales		
	en 1990	en 1999	Evolution 1990-1999 (en %)
Communauté de communes	484	612	26,4
Haut-Rhin	16 916	21 774	28,7

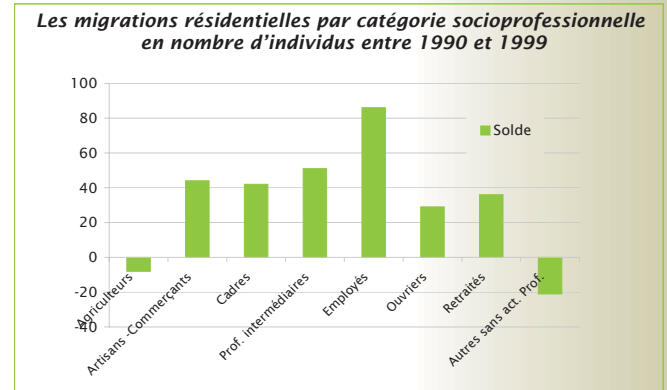
Source: INSEE RGP 1990 et 1999

Une attractivité économique sensiblement renforcée



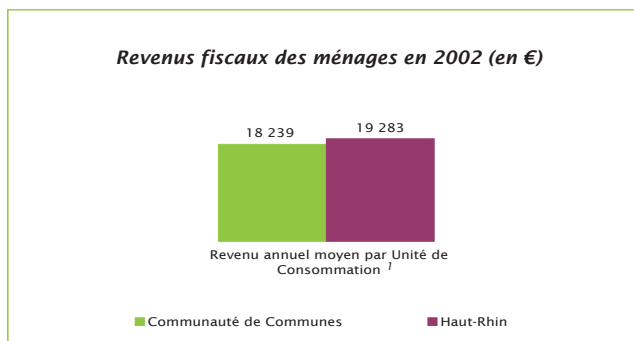
Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

Un solde migratoire excédentaire qui concerne presque toutes les catégories d'actifs



Source: INSEE RGP 1990 et 1999 (Exploitation complémentaire)

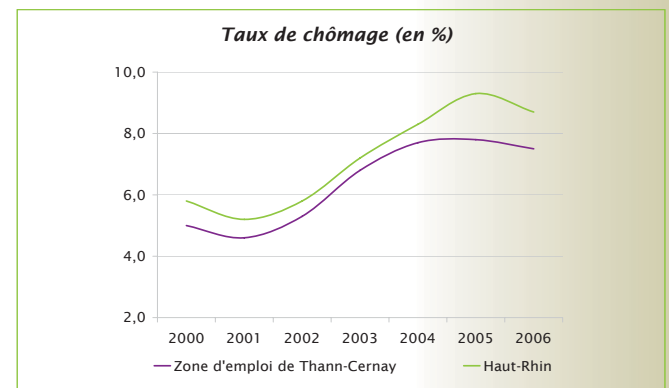
Des revenus sensiblement inférieurs à la moyenne départementale



Source: INSEE-DGI-Revenus fiscaux des ménages

¹ Définition de l'unité de consommation en page 7

Un taux de chômage qui amorce une légère baisse après plusieurs années de hausse

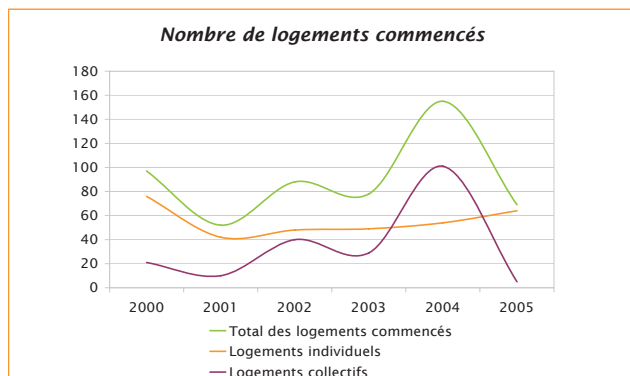


Source: INSEE

2

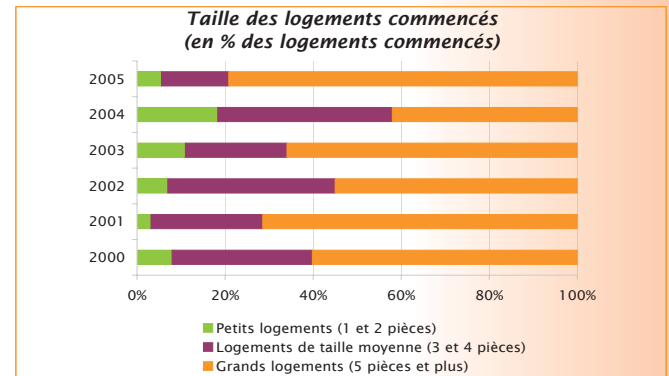
Evolution des caractéristiques de l'offre en logements dans la communauté de communes

Sensible tendance à la hausse pour la construction neuve en individuel ...



Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

... ce qui profite peu aux logements de petite et moyenne taille



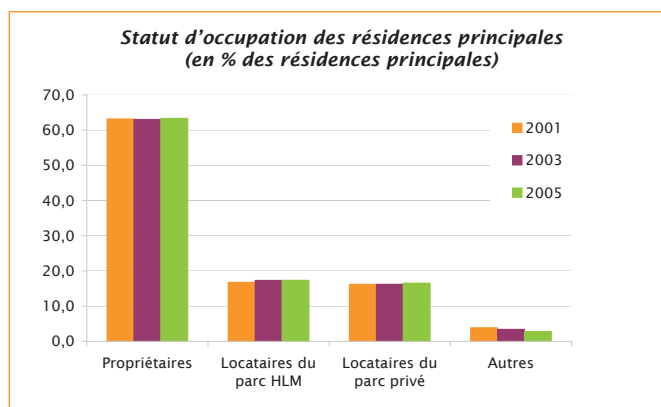
Source: DRE-SITADEL 2000 à 2005

Un parc de logements en progression continue et une vacance en diminution sensible

	2001	2003	2005
Nombre de logements	9 361	9 562	9 717
Part des résidences principales	90,2	90,2	90,9
Part des résidences secondaires	2,6	2,4	2,5
Part des logements vacants	7,2	7,4	6,6
Part de logements collectifs	48,1	47,4	47,1
Part de logements individuels	51,9	52,6	52,9

Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Un niveau comparable de locataires des parcs privé et public



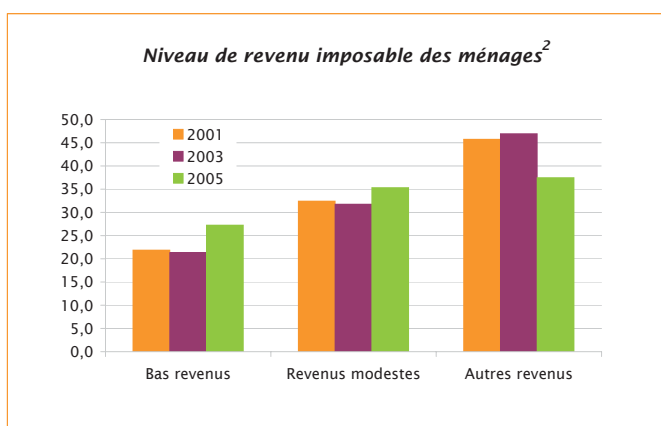
Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

Une offre locative publique nettement supérieure à la moyenne, concentrée à Thann

	Communauté de communes		Haut-Rhin	
	2003	2005	2003	2005
Nombre de logements locatifs publics	1 370	1 412	40 827	42 064
Nombre de logements locatifs publics pour 1000 habitants (source RGP 99)	65	67	58	59
Taux de vacance (sup. à 3 mois) dans le parc locatif public (en %)	-	-	1,0	1,3
Taux de mobilité (en %)	-	-	11,3	10,6

Source: DRE-EPLS 2003, 2005

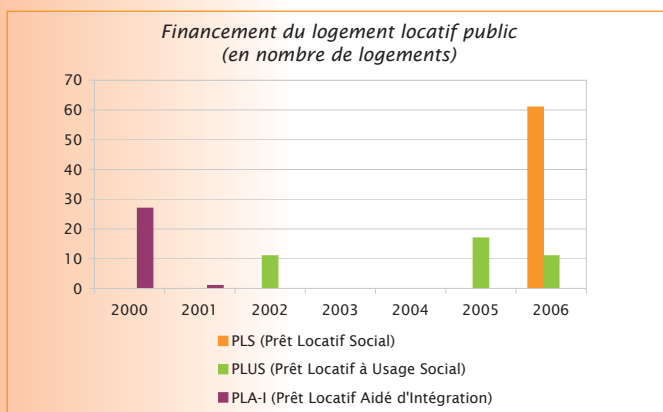
Des ménages à revenus bas et modestes en nette augmentation



Source: DRE-FILOCOM 2001, 2003, 2005

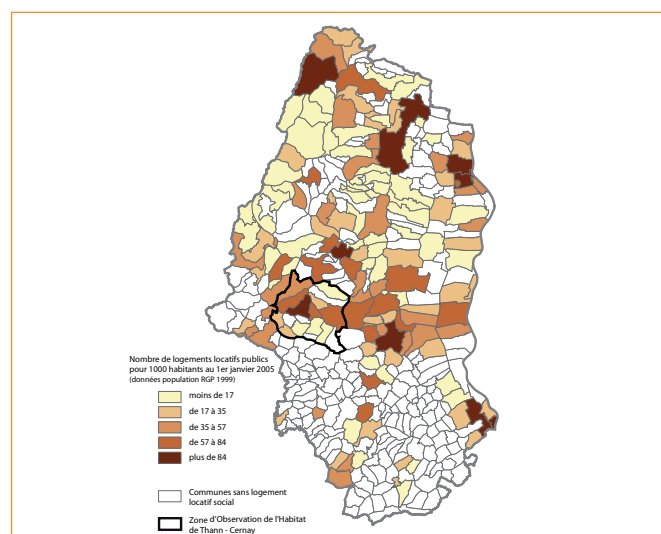
² Définitions des niveaux de revenus en page 7

Des efforts de production locative publique depuis 2005, principalement au profit du logement intermédiaire



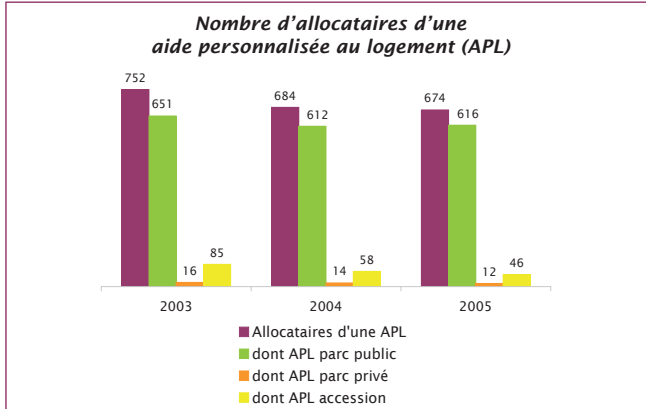
Source: Rapports du Conseil Régional de l'Habitat (CRH)

Un parc locatif public surreprésenté sur la ville-centre



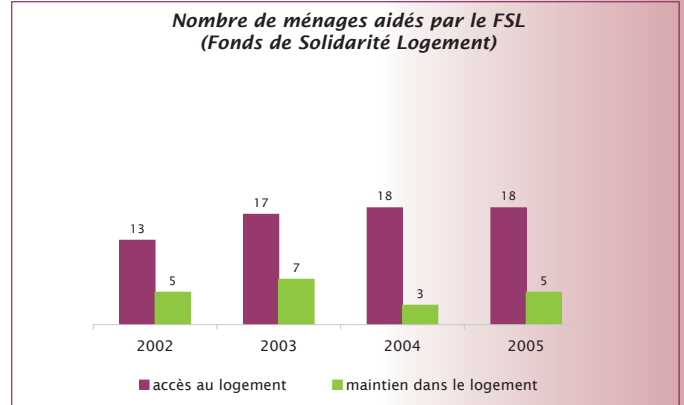
Source: ADAUHR, CG 68

Un nombre d'allocataires APL qui se maintient à un niveau élevé



Source: CAF 68

Peu de ménages aidés pour l'accès ou le maintien dans un logement locatif



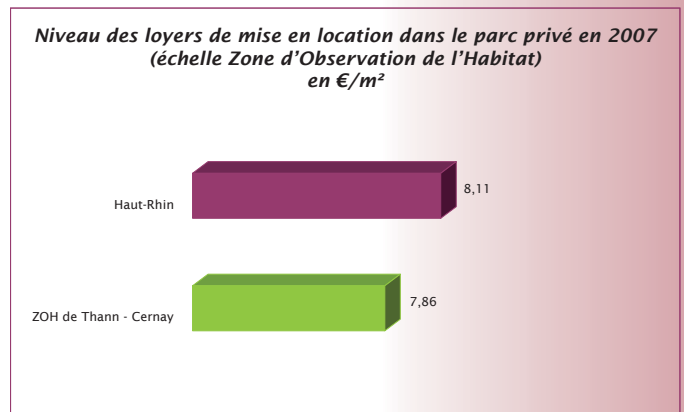
Source: CG 68 - Secrétariat Général du FSL

Des décisions d'expulsions locatives en nette augmentation

Nombre de décisions	2001	2003	2005
TI de Thann	41	70	115
Haut-Rhin	886	1 160	1 280
TI Thann / Haut-Rhin	4,63	6,03	8,98

Source: Ministère de la Justice
Nombre de décisions rendues au fond et en référé

Des loyers sensiblement inférieurs à la moyenne



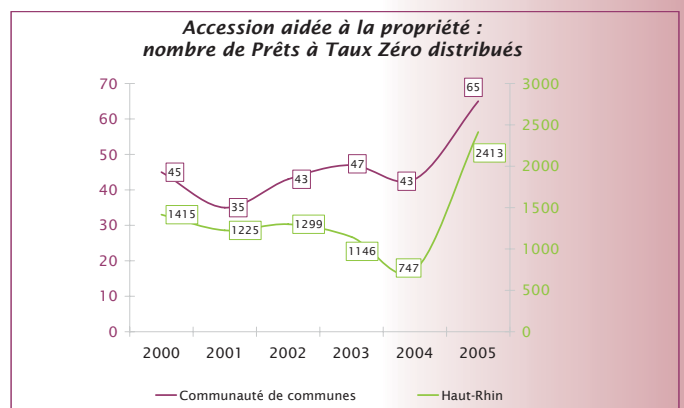
Source: ODH 68 - Enquête Loyers 2007

Une demande exprimée importante pour accéder à un logement locatif public

Au 1er janvier 2005	Zone d'Observation de l'Habitat de Thann - Cernay	Haut-Rhin
Nombre de demandeurs / Nombre de logements locatifs publics (rapport en %)	619 / 2325 (26,62 %)	13 604 / 42 064 (32,3 %)
Age moyen du demandeur	39,4 ans	39,7 ans
Taille moyenne du ménage du demandeur (nbre de personnes)	2,92	2,58
Taux de demande externe au parc locatif public	77,70%	68,5 %
Délai moyen d'attribution pour 2005 (en mois)	11	7

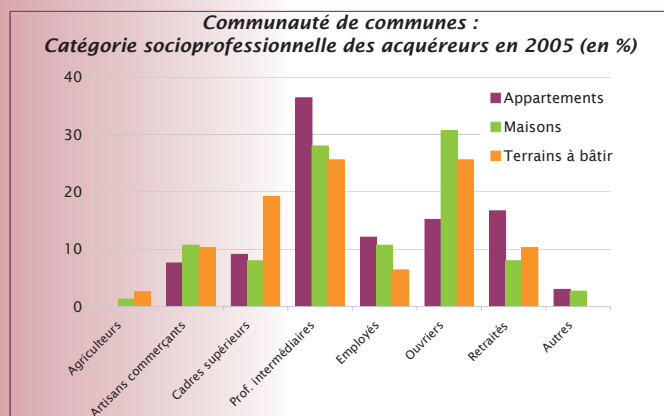
Source: DDE 68 - CG 68 - Fichier du Numéro Unique d'Enregistrement (1er janvier 2005)

Une accession aidée à la propriété qui repart à la hausse avec la réforme du PTZ en 2005



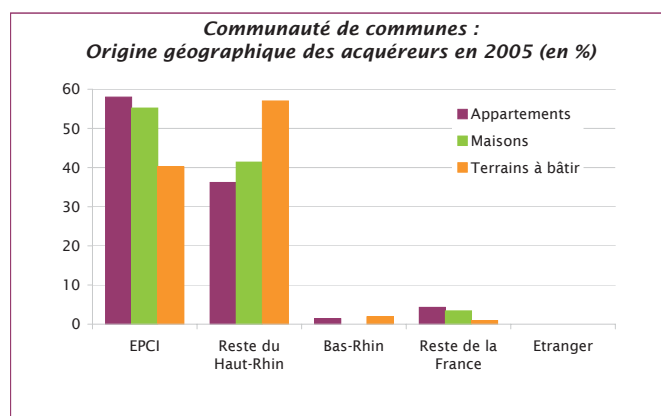
Source: DRE - Fichier du PTZ 2000 à 2005

Des acquisitions dominées par les professions intermédiaires



Source: PERVAL 2005

Des acquéreurs souvent extérieurs à la communauté de communes



Source: PERVAL 2005

Des prix pour les appartements largement supérieurs à la moyenne départementale (chiffres à nuancer cf. limites des sources mobilisée p.7)

Prix moyens en 2005	Communauté de communes	Haut-Rhin
Appartement ancien de type T2 (en € par m ²)	2 011 €	1 488 €
Appartement neuf de type T2 (en € par m ²)	2 517 €	2 326 €
Maison de type T4/T5	151 141 €	182 732 €
Terrain à bâtir (en € par are)	10 300 €	11 128 €

Source: PERVAL 2005



Analyses croisées ...

Valorisation de l'approche statistique par la connaissance de terrain des acteurs locaux

- ▶ Le futur Tram-Train qui reliera Mulhouse à Thann contribuera au renforcement d'une attractivité résidentielle déjà forte.
- ▶ En matière de vitalité démographique, une distinction se fait entre les communes de plaine, qui connaissent globalement une évolution marquée de la population, et celle de la vallée, dont l'accroissement de population est moindre.
- ▶ Même constat quant au niveau moyen du prix de l'are de terrain constructible, qui est plus élevé dans les communes de plaine (entre 15 000 et 18 000 €).

Mode de lecture rapide destiné aux élus :

- ▶ Une synthèse introductive en première page
- ▶ Des titres parlants pour une vision synthétique de la situation du logement en un temps de lecture rapide (7 à 10 min.)



Définitions

L'unité de consommation (UC) = échelle d'analyse qui prend en compte les diverses compositions des ménages : le 1er adulte du ménage compte pour 1 UC, les autres personnes de 14 ans ou + comptent chacune pour 0.5 UC, les enfants de moins de 14 ans comptent chacun pour 0.3 UC

Bas revenus = revenus inférieurs à 60 % du plafond HLM, ce qui correspond à un salaire net mensuel de 943 € pour un célibataire (environ 1 SMIC) et à 1374 € pour un couple sans enfants (environ 1.4 SMIC)

Revenus modestes = revenus compris entre 60 et 100 % du plafonds HLM, où 100 % correspondent à un salaire net mensuel de 1715 € pour un célibataire (environ 1.7 SMIC) et 2290 € pour un couple sans enfants (environ 2.3 SMIC)

Autres revenus = revenus supérieurs à 100 % du plafond HLM

Le seuil de pauvreté est de 788 € mensuels pour une personne seule. Il correspond à 60 % du revenu médian des ménages (source : INSEE)

(Année de référence : 2006)

Les limites des sources d'information utilisées dans ce diagnostic

1/ La première partie s'appuie principalement sur des données issues des recensements généraux de la population (RGP) de 1990 et 1999, qui demeurent encore les seules sources homogènes disponibles pour l'ensemble du département. Les nouvelles modalités de recensement, adoptées par l'INSEE depuis janvier 2004, nous permettront néanmoins la réactualisation plus régulière de ces données.

Dans la troisième partie :

2/ Le fichier du numéro unique d'enregistrement de la demande locative sociale ne recense que la demande exprimée, la demande potentielle étant à ce jour difficilement quantifiable.

3/ PERVAL constitue une base de données statistiques sur les actes de ventes immobilières réalisées par les notaires. Alimentée librement par les Etudes, PERVAL estime le taux de couverture à environ 73 % des transactions réalisées dans le département du Haut-Rhin. Sa fiabilité est relative.

Nous remercions tous ceux qui ont contribué à nos travaux, en particulier M. Jean-Pierre BAEUMLER (Président), M. Antoine FABIAN (Vice-Président), ainsi que Mme Chrystelle SECULA (Agent de Développement).



OBSERVATOIRE
DE L'HABITAT
DU HAUT-RHIN

1, rue Camille Schlumberger
68000 COLMAR
Tél : 03 89 21 53 55
Fax : 03 89 21 53 58
E-mail : observatoirehabitat68@calixo.net

*L'Observatoire est adossé à l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement)
Association agréée par l'ANIL et conventionnée par le Ministère chargé du logement*